



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANGHUS AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	19 500 000	241 816 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 500 000</b>	<b>241 816 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 370 413	217 961 482
Annen driftskostnad	5	2 045 128	4 427 269
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 415 541</b>	<b>222 388 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 084 459</b>	<b>19 427 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92 193	158 289
Salg av aksjer i andre foretak			9 001 584
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92 193</b>	<b>9 159 872</b>
Annen finanskostnad		3 800	2 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 800</b>	<b>2 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>88 393</b>	<b>9 157 193</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 172 851</b>	<b>28 585 034</b>
Skattekostnad på resultat	6	698 027	4 291 446
<b>Årsresultat</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			24 606 148
Overført til/fra annen egenkapital		2 474 824	-312 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		6 750 451	13 071 170
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 750 451</b>	<b>13 071 170</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 750 451</b>	<b>13 071 170</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 9	<b>181 673 432</b>	<b>87 390 232</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	143 000	493 000
Andre kortsiktige fordringer			1 939 598
Konsernfordringer	9	2 186 394	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 329 394</b>	<b>2 432 598</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	131 080	1 599 237
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>131 080</b>	<b>1 599 237</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 133 906</b>	<b>91 422 066</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 884 357</b>	<b>104 493 236</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	400 000	400 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overkurs	11	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	27 581 015	25 875 628
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<b>30 981 015</b>	<b>29 275 628</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-15 092 601	-17 567 426
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 092 601</b>	<b>-17 567 426</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>15 888 414</b>	<b>11 708 202</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	4 297 182	3 118 148
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 297 182</b>	<b>3 118 148</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 259 462	8 921 808
Langsiktig konserngjeld	9		452 346
Øvrig langsiktig gjeld	7	25 933 240	23 901 729
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>131 192 702</b>	<b>33 275 883</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>135 489 884</b>	<b>36 394 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	13 993 157	13 463 577
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		25 512 902	42 927 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 506 059</b>	<b>56 391 003</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 995 943</b>	<b>92 785 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 884 357</b>	<b>104 493 236</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 592837

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANGHUS AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 996 737 373  
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	19 500 000	241 816 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 500 000</b>	<b>241 816 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 370 413	217 961 482
Annen driftskostnad	5	2 045 128	4 427 269
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 415 541</b>	<b>222 388 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 084 459</b>	<b>19 427 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92 193	158 289
Salg av aksjer i andre foretak			9 001 584
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92 193</b>	<b>9 159 872</b>
Annen finanskostnad		3 800	2 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 800</b>	<b>2 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>88 393</b>	<b>9 157 193</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 172 851</b>	<b>28 585 034</b>
Skattekostnad på resultat	6	698 027	4 291 446
<b>Årsresultat</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			24 606 148
Overført til/fra annen egenkapital		2 474 824	-312 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>



Organisasjonsnr: 996 737 373  
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		6 750 451	13 071 170
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 750 451</b>	<b>13 071 170</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 750 451</b>	<b>13 071 170</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>8, 9</b>	<b>181 673 432</b>	<b>87 390 232</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	143 000	493 000
Andre kortsiktige fordringer			1 939 598
Konsernfordringer	9	2 186 394	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 329 394</b>	<b>2 432 598</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	131 080	1 599 237
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>131 080</b>	<b>1 599 237</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 133 906</b>	<b>91 422 066</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 884 357</b>	<b>104 493 236</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	400 000	400 000
Overkurs	11	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	27 581 015	25 875 628
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>30 981 015</b>	<b>29 275 628</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-15 092 601	-17 567 426



Sum opptjent egenkapital		-15 092 601	-17 567 426
Sum egenkapital	11	15 888 414	11 708 202
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	4 297 182	3 118 148
Sum avsetninger for forpliktelses		4 297 182	3 118 148
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 259 462	8 921 808
Langsiktig konserngjeld	9		452 346
Øvrig langsiktig gjeld	7	25 933 240	23 901 729
Sum annen langsiktig gjeld		131 192 702	33 275 883
Sum langsiktig gjeld		135 489 884	36 394 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	13 993 157	13 463 577
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		25 512 902	42 927 426
Sum kortsiktig gjeld		39 506 059	56 391 003
Sum gjeld		174 995 943	92 785 034
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 884 357</b>	<b>104 493 236</b>



Organisasjonsnr: 996 737 373  
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

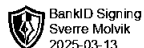
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing  
Sverre Molvik  
2025-03-13



BankID Signing  
Øystein Klungland  
2025-03-13

**Sverre Molvig Langhus AS**

---

## Årsrapport for 2024

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### Revisjonsberetning



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Styrets årsberetning 2024

#### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 14.03.2011. Selvaag Bolig Langhus AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Oslo kommune. Selskapet eier flere eiendommer som er regulert med blandingsformål bolig og/eller næring. Selskapet er datterselskap av Selvaag Bolig ASA.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 8,32 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Inntekt og varekostnad i 2024 stammer fra overlevering av boliger i prosjektet.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2025.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2024 er satt opp basert på dette.

#### Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er to menn i styret.

#### Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 2 474 824 disponeres følgende:

Avsatt konsernbidrag	0
Overført til/fra annen egenkapital	2 474 824
<b>Sum disponering</b>	<b>2 474 824</b>

Oslo, 05.03.2025

Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

---

Sverre Molvik  
styreleder

---

Øystein Klungland  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Langhus AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	4	19 500 000	241 816 591
Sum driftsinntekter		<u>19 500 000</u>	<u>241 816 591</u>
Varekostnad		14 370 413	217 961 482
Annen driftskostnad	5	2 045 128	4 427 269
Sum driftskostnader		<u>16 415 541</u>	<u>222 388 750</u>
Driftsresultat		<u>3 084 459</u>	<u>19 427 841</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 193	158 289
Salg av aksjer i andre foretak		0	9 001 584
Annen finanskostnad		3 800	2 679
Resultat av finansposter		<u>88 393</u>	<u>9 157 193</u>
Resultat før skattekostnad		3 172 851	28 585 034
Skattekostnad på resultat	6	698 027	4 291 446
Resultat		<u>2 474 824</u>	<u>24 293 588</u>
Årsresultat		<u>2 474 824</u>	<u>24 293 588</u>
Totalresultat		<b>2 474 824</b>	<b>24 293 588</b>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	24 606 148
Overført til/fra annen egenkapital		2 474 824	-312 560
Sum overføringer		<u>2 474 824</u>	<u>24 293 588</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Langhus AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		6 750 451	13 071 170
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 750 451</u>	<u>13 071 170</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 750 451</u>	<u>13 071 170</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	181 673 432	87 390 232
Kundefordringer	9	143 000	493 000
Andre kortsiktige fordringer		0	1 939 598
Andre fordringer på selskap i samme konsern	9	2 186 394	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	131 080	1 599 237
Sum omløpsmidler		<u>184 133 906</u>	<u>91 422 066</u>
Sum eiendeler		<u>190 884 357</u>	<u>104 493 236</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Langhus AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	400 000	400 000
Overkurs	11	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	27 581 015	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	11	<u>30 981 015</u>	<u>29 275 628</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-15 092 601	-17 567 426
Sum opptjent egenkapital		<u>-15 092 601</u>	<u>-17 567 426</u>
Sum egenkapital	11	<u>15 888 414</u>	<u>11 708 202</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	4 297 182	3 118 148
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 297 182</u>	<u>3 118 148</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 259 462	8 921 808
Øvrig langsiktig gjeld	7	25 933 240	23 901 729
Gjeld til selskap i samme konsern	9	0	452 346
Sum annen langsiktig gjeld		<u>131 192 702</u>	<u>33 275 883</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	13 993 157	13 463 577
Annen kortsiktig gjeld		25 512 902	42 927 426
Sum kortsiktig gjeld		<u>39 506 059</u>	<u>56 391 003</u>
Sum gjeld		<u>174 995 943</u>	<u>92 785 034</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>190 884 357</u>	<u>104 493 236</u>

Oslo, 05.03.2025

Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

---

Sverre Molvik  
styreleder

---

Øystein Klungland  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

### Selvaag Bolig Langhus AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		3 172 851	28 585 034
Endring i varelager		-94 283 201	164 836 271
Endring i kundefordringer		350 000	-225 250
Endring i leverandørgjeld		529 581	13 420 802
Endring i andre tidsavgrensningsposter		22 392 138	-1 890 264
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-67 838 631</u>	<u>204 726 593</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre		0	10 248 243
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>10 248 243</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		97 916 818	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-196 052 782
Utbetalinger av konsernbidrag		-31 546 344	-21 012 234
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>66 370 474</u>	<u>-217 065 016</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 468 157	-2 090 180
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		1 599 237	3 689 417
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>131 080</u>	<u>1 599 237</u>



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen

av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og



## Selvaag Bolig Langhus AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

### Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

#### Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

#### Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

### Note 3 Finansiell risikostyring

#### Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Selvaag Bolig Solberg AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### a) Markedsrisiko:

##### (i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prissisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



## Selvaag Bolig Langhus AS

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

### (ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

### (iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

## b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

## c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

## Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2024	2023
Overlevering av boliger	19 500 000	236 689 460
Tilvalgsinntekter	0	5 127 131
Leieinntekter	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 500 000</b>	<b>241 816 591</b>

## Note 5 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2024 på kr 48 750 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-481 007	6 940 196
Endring i utsatt skatt	1 179 034	-2 648 750
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>698 027</b>	<b>4 291 446</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 172 851	28 585 034
Permanente forskjeller	0	-9 078 462
Endring i midlertidige forskjeller	-5 359 246	12 039 771
Mottatt konsernbidrag	2 186 394	0
Avgitt konsernbidrag	0	-31 546 344
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-481 007	6 940 196
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-6 940 196
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	481 007	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 172 851	28 585 034
Beregnet skatt av resultat før skatt	698 027	6 288 707
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-1 997 262
<b>Sum</b>	<b>698 027</b>	<b>4 291 446</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	15,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	19 909 115	14 594 995	-5 314 121
Avsetninger mv	-376 470	-421 595	-45 125
<b>Sum</b>	<b>19 532 645</b>	<b>14 173 400</b>	<b>-5 359 246</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>19 532 645</b>	<b>14 173 400</b>	<b>-5 359 245</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 297 182</b>	<b>3 118 148</b>	<b>-1 179 034</b>



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Note 7 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten

### Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	0	0
Varer i arbeid	171 888 279	64 512 051
Ferdigvare	9 785 153	22 878 181
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>181 673 432</b>	<b>87 390 232</b>

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

### Note 9 Fordringer og gjeld

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring på selskap i samme konsern	8 936 845	13 371 170
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	0	32 760 565
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>105 259 462</b>	<b>8 921 808</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varebeholdning/tomt	181 673 432	87 390 232
Bankinnskudd	131 080	1 702 532
<b>Sum</b>	<b>181 804 512</b>	<b>89 092 764</b>



## Selvaag Bolig Langhus AS

---

### Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.  
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

### Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2024</b>	400 000	25 875 628	3 000 000	-17 567 426	11 708 202
Årets resultat	0	0	0	2 474 824	2 474 824
Mottatt konsernbidrag	0	1 705 387			1 705 387
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	400 000	27 581 015	3 000 000	-15 092 601	15 888 414



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Langhus AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Langhus AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 5. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Selvaag Bolig Langhus AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID	2025-04-28 19:10

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.